



# Búmenn hsf.

**AÐILASKIPTI - ARFUR**

Aðalfundur 17. maí 2023

Kristinn Bjarnason hrl.

# Almenn atriði

- Aðilaskipti að búseturétti í búsetuíbúðum Búanna geta farið með mismunandi hætti:
  - Sala búseturéttar í samræmi við 28. gr. samþykktar Búanna og almenna söluskilmála.
  - Með arfskiptum í samræmi við 27. gr. samþykktar Búanna.
  - Með samningi um skilnaðarkjör við hjónaskilnað í samræmi við 27. gr. samþykktar Búanna.
  - Með kaupmála milli hjóna í samræmi við 27. gr. samþykktar Búanna.
- Forgangsréttur eftir félagsnúmeri gildir einungis við sölu á búseturétti.
- Búseturéttarhafi verður félagsmaður í Búönnum þegar hann eignast búseturétt án tillits til þess hvernig það gerist.
- Búseturéttarhafa óheimilt að framleigja búsetuíbúð án skriflegs samþykkis stjórnar Búanna.
  - Stjórn hefur 30 daga til að svara erindi en áður skal hafa samráð við viðkomandi búsetufélag.
  - Sé erindi hafnað skal færa fyrir því málefnaleg rök.
  - Leigusamningur sem ekki er áritaður um samþykki af stjórn Búanna er ógildur og getur félagið rift honum.
- Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.
- Í erindi þessu verður sjónum beint að aðilaskiptum með arfi.
  - Aðilaskiptum í gegnum arfskipti fjölgað talsvert að undanfögnu.
  - Meðalaldur búseturéttarhafa hefur verið að hækka.

# Tegundir aðilaskipta

- Ákvæði 27. gr. samþykktá Búanna um aðilaskipti með erfðum er svohljóðandi:
  - „Um erfðir búseturéttar og setu í óskiptu búi fer samkvæmt erfðalögum. Ef erfingi hyggst nýta sér búseturéttinn skal hann upplýsa félagið skriflega um það án ástæðulauss dráttar eftir að skipti á dánarbúi hafa farið fram en að öðrum kosti skal erfingi selja búseturéttinn.“
- Framkvæmd hefur verið að mótast og er komin í fastar skorður.
- Aðilaskipti í lifanda lífi búseturétthafa með fyrirframgreiddum arfi.
- Aðilaskipti eftir andlát búseturétthafa.
  - Seta langlífari maka í óskiptu búi.
  - Einkaskipti á dánarbúi búseturétthafa.
  - Opinber skipti á dánarbúi búseturétthafa.

# Aðilaskipti - Fyrirframgreiddur arfur

- Framkvæmd aðilaskipta með fyrirframgreiddum arfi.
  - Búseturéttarhafi hefur heimild til að ráðstafa búseturétti til erfingja síns með fyrirframgreiddum arfi.
  - Vegna eðlis búseturéttarins þarf viðkomandi erfingi að vera samþykkur því að taka við búseturéttinum.
  - Almennt ekki háð samþykki annarra erfingja.
  - Erfingi þarf að uppfylla 50 ára aldursskilyrði nema viðkomandi búsetuíbúð sé undanþegin því eða undanþága veitt.
  - Ganga þarf frá fyrirframgreidda arfinum með gildum hætti og greiða erfðafjárskatt af arfinum.
  - Erfðafjárskattur 10% og reiknast af framreiknuðu kaupverði búseturéttar viðkomandi eignar frá kaupdegi fram að afhendingu.
  - Búmenn staðfesta fjárhæð framreiknaðs virðis búseturéttar.
  - Regla um þetta mótast í framkvæmd í samskiptum við skattayfirvöld (sýslumannsembætti og ríkisskattstjóra).
  - Erfingi sem fær búseturétt í fyrirframgreiddan arf telst sá skattskyldi samkvæmt lögum um erfðafjárskatt nr. 14/2004.
  - Staðfesting á greiðslu erfðafjárskatts.
  - Yfirlýsing um aðilaskipti undirrituð af búseturéttarhafa og erfingja sem fær búseturétt og Búmönnum.
  - Umsýslugjald til Búmannanna kr. 80.000 greiðist við undirritun yfirlýsingar um aðilaskipti.
  - Búmenn láta þinglýsa yfirlýsingu um aðilaskipti.

# Aðilaskipti – Dánarbú

- Framkvæmd aðilaskipta með arfsskiptum eftir andlát búseturéttarhafa.
  - Seta langlífari maka í óskiptu búi.
  - Einkaskipti á dánarbúi búseturéttarhafa.
  - Opinber skipti á dánarbúi búseturétthafa.
- Fyrirsvar dánarbús og ráðstöfunarréttur mismunandi við einkaskipti og opinber skipti.
  - Í einkaskiptum er fyrirsvar hjá erfingjum og þeir þurfa að vera sammála um allar ráðstafanir sem dánarbú varðar.
  - Í opinberum skiptum sem fara fram á grundvelli úrskurðar héraðsdóms fer dómskipaður skiptastjóri með fyrirsvar dánarbús.
- Fáir langlífari maki leyfi til setu í óskiptu búi við fráfall skammlífari færast réttindi og skyldur samkvæmt búsetusamningi þess skammlífara til þess langlífara.
- Yfirfærsla búseturéttar í eigu dánarbús sem er í einkaskiptum er háð samþykki allra erfingja hins látna búseturéttarhafa.
  - Staðfesting frá sýslumannsembætti um leyfi til einkaskipta.
  - Staðfesting allra erfingja eða umboðsmanns erfingja fyrir ráðstöfun búseturéttar til erfingja.
  - Óheimilt að gefa út yfirlýsingu um eignarheimild að búseturétti fyrr en erfðafjárskattur vegna hans hefur verið greiddur.
  - Staðfesting um greiðslu erfðafjárskatts.
  - Fyrirkomulag um staðfestingu á virði búseturéttar í erfðafjárskýrslu sama og með fyrirframgreiddan arf.

# Aðilaskipti – Dánarbú

- Yfirlýsing um aðilaskipti frá dánarbúi til viðkomandi erfingja undirrituð erfingjum eða umboðsmanni þeirra og Búmönnum.
  - Umsýslugjald kr. 80.000 greiðist við undirritun yfirlýsingar um aðilaskipti.
  - Búmenn láta þinglýsa yfirlýsingu um aðilaskipti.
- Yfirfærsla búseturéttar í eigu dánarbús sem er í opinberum skiptum gerist með samþykki skiptastjóra.
  - Fer eftir reglum skipti dánarbúa um útlagningu eigna þess hvort og með hvaða hætti þarf samþykki erfingja.
  - Skiptastjóri selur búseturétt dánarbús eftir almennum reglum óski enginn erfingi eftir útlagningu á honum til sín.
- Yfirlýsing um aðilaskipta frá dánarbúi til erfingja sem búseturétt útlagðan upp í arfstilkall undirritað af skiptastjóra, viðkomandi erfingja og Búmönnum.
  - Staðfesting á að erfðafjárskattur hafi verið greiddur.
  - Fyrirkomulag um staðfestingu á virði búseturéttar í erfðafjárskýrslu sama og með fyrirframgreiddan arf.
  - Umsýslugjald til Búmannna kr. 80.000 greiðist við undirritun yfirlýsingar um aðilaskipti.
  - Búmenn láta þinglýsa yfirlýsingu um aðilaskipti.
- Skilyrði um aldursmörk og félagsaðild gilda almennt við aðilaskipti á búseturétti frá dánarbúi til erfingja.
  - Erfingi sem fær búseturétt í arf þarf að uppfylla aldurskilyrði sé það í gildi í viðkomandi búsetuíbúð.
  - Stjórn Búmannna getur veitt undanþágu frá aldurskilyrði.
  - Erfingi sem fær búseturétt í arf verður sjálfkrafa félagi í Búmönnum.